

“AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 401.548- RJ (2013/0328053-3)  
RELATOR: MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO  
AGRAVANTE: PAULO MOZART DA GAMA E SILVA E OUTRO  
ADVOGADO: PRISCILA PAIVA DIAZ E OUTRO(S)  
AGRAVANTE: CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
ADVOGADOS: GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHAE  
OUTRO(S) MYRIAM PINHEIRO PEREIRA  
AGRAVADO: OS MESMOS  
INTERES.: CARMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
DECISÃO

1. Trata-se de agravo interposto por CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A em face da decisão que inadmitiu o recurso especial, sendo este manejado contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Extrai-se dos autos, que Paulo Mozart da Gama e Silva e Outro ajuizaram ação ordinária com pedido de tutela antecipada contra as empresas Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A e Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda., a fim de discutir o contrato de promessa de cessão de direitos e o de promessa de compra e venda do apartamento 1201 do Residencial Monet, na Península, Barra da Tijuca, que fora celebrado entre as partes.

O Juízo da 6ª Vara Cível da Barra da Tijuca julgou parcialmente procedente o pedido dos autores para declarar a abusividade dos juros cobrados durante a obra, além de condenar as rés à devolverem aos autores a quantia por estes pagas a títulos de juros, durante a obra, até a data de sua conclusão, marcada pelo "habite-se".

Em grau de Apelação, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em decisão monocrática, negou seguimento aos recursos interpostos tanto pelos autores quanto pela empresa Calçada Empreendimentos.

Inconformadas, as partes interpuseram agravo regimental. O Tribunal de origem, por seu turno, negou provimento a ambos os recursos, conforme se extrai da seguinte ementa:

**AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NOVO.**

Decisão monocrática da Relatora mantém a condenação da Incorporadora na obrigação de restituir os valores cobrados a título de juros antes da entrega das chaves do imóvel, na forma simples, e mantém a rejeição da pretensão indenizatória por suposta inadimplência do contrato pela Ré. RECURSO DE AGRAVO INTERNO (artigo 557 § 1º, Código de Processo Civil). A Incorporadora impugna a devolução dos juros com base em recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, a qual, no entanto, não tem efeito vinculante, além de existirem recentes decisões em sentido contrário. Os

Autores insistem que têm direito a indenização por danos materiais e morais porque não houve celebração do contrato de compra e venda no momento contratual previsto.

A decisão restou devidamente fundamentada, contendo elementos suficientes para o julgamento da demanda, frisando-se ser dispensável que o decisum enfrente todos os argumentos indicados pelas partes, tratando-se de mero inconformismo, não ensejando a necessidade de sustentação oral na hipótese. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.

Diante dessa decisão, as empresas-rés opuseram embargos de declaração (fls. 525/528), indicando, além de pontos omissos, o intuito de prequestionamento. Todavia, a Corte local negou provimento ao recurso.

Sobrevieram, então, os recursos especiais interpostos pelas partes. Nas razões recursais (fls. 593/609), o recorrente - Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A - aponta, além de divergência jurisprudencial, afronta aos artigos 535, do Código de Processo Civil; 51, IV, do CDC; 1º, II, da Lei 4864/65; 5º, II e §2º, da Lei 9514/97; 32 §2º, da Lei 4591/64. Assevera que a cobrança de juros sobre as parcelas vencidas, antes da entrega das chaves, seria lícita e economicamente justificada, sem afrontar o Código de Defesa do Consumidor.

Requer, ao final, a reforma do acórdão recorrido para ser reconhecida a licitude da cobrança de juros sobre as parcelas do preço vencidas antes da entrega das chaves, afastando ainda a condenação imposta no sentido de promover a restituição dos referidos valores.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial às fls. 680/689.

É o relatório.

DECIDO.

2. A irresignação merece parcial provimento.

3. De início, observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

4. Passando à análise das questões de fundo, extrai-se que a matéria em discussão **tangencia a verificação da viabilidade de cobrança de juros compensatórios, em sede de contrato de compra e venda imobiliário, antes da entrega do bem ao comprador.**

No caso em comento, a Corte local assim concluiu:

"Quanto à legalidade da cobrança de juros remuneratórios antes da entrega das chaves do imóvel, durante a fase de construção, não assiste razão à primeira Apelante. Permitir a referida cobrança é desequilibrar o contrato firmado pelas partes, com o consequente enriquecimento sem causa do promitente vendedor. (...).

Portanto, as cláusulas contratuais que preveem a cobrança de juros remuneratórios antes da entrega das chaves são nulas de pleno direito, nos termos do artigo 51, inciso IV, da Lei n. 8.078/90." (fls. 516/517)."

Diametralmente oposto a esse posicionamento, a eg. Segunda Seção deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n. 670.117/PB, sob a relatoria para o acórdão do Min. Antônio Carlos Ferreira, consolidou, por maioria de votos, que não seria abusiva cláusula contratual que previsse a cobrança de juros antes da entrega das chaves, conforme se extrai da seguinte ementa:

**“EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. LEGALIDADE.**

1. Na incorporação imobiliária, o pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção, a rigor, deve ser à vista. Nada obstante, pode o incorporador oferecer prazo ao adquirente para pagamento, mediante parcelamento do preço.

Afigura-se, nessa hipótese, legítima a cobrança de juros compensatórios.

2. Por isso, não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos.

3. No caso concreto, a exclusão dos juros compensatórios convencionados entre as partes, correspondentes às parcelas pagas antes da efetiva entrega das chaves, altera o equilíbrio financeiro da operação e a comutatividade da avença.

4. Precedentes: REsp n. 379.941/SP, Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/10/2002, DJ 2/12/2002, p. 306, REsp n. 1.133.023/PE, REsp n. 662.822/DF, REsp n. 1.060.425/PE e REsp n. 738.988/DF, todos relatados pelo Ministro ALDIR

PASSARINHO JÚNIOR, REsp n. 681.724/DF, relatado pelo Ministro PAULO FURTADO (Desembargador convocado do TJBA), e REsp n. 1.193.788/SP, relatado pelo Ministro MASSAMI UYEDA.

5. Embargos de divergência providos, para reformar o acórdão embargado e reconhecer a legalidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda de imóvel que previu a cobrança de

juros compensatórios de 1% (um por cento) a partir da assinatura do contrato.

(REsp 670.117/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/06/2012, DJe 26/11/2012).”

Assim, diante da nítida divergência existente no caso em comento, merece o acórdão recorrido ser reformado.

**5.**Ante o exposto, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de reformar o v. acórdão recorrido, **reconhecendo a legalidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda de imóvel que previu a cobrança de juros compensatórios.** Afasta-se ainda a condenação imposta à recorrente para promover a restituição dos referidos valores. Arcarão os recorridos com as custas e despesas processuais, mantendo-se a verba sucumbencial nos termos da sentença de fls. 398/405.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 16 de outubro de 2013.

**Ministro Luís Felipe Salomão**  
**Relator”**